TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DMC
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 62/2018/DS-ST
Ngày: 04-12-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DMC - TỈNH TÂY NINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tòng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Hải Đường;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Đào.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Quốc Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân Huyện DMC.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Thanh Nhã – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 342/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2018/QĐXX–ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ 9, ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh Nh, sinh năm 1970, địa chỉ cư trú: Ấp BD, xã PN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28-11-2018); có mặt.

2. Bị đơn: Chị Trần Thị D, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp TX, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Trần Văn Tr, sinh năm: 1978; địa chỉ cư trú: Ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm: 1975; địa chỉ cư trú: Nhà số 252, ấp NH, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Minh H: Anh Nguyễn Minh Nh, sinh năm 1970, địa chỉ cư trú: Ấp BD, xã PN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03-12-2018); có mặt.

3.3. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Ấp TX, xã TP, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2017 và quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 26-8-2010 chị, anh Nguyễn Minh H và chị Trần Thị D giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 742 m^2, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; giá trị chuyển nhượng đất là 40.000.000 đồng; chị đã giao tiền chuyển nhượng cho chị Trần Thị D vào ngày 26-8-2010 số tiền 30.000.000 đồng, ngày 26-11-2010 số tiền 10.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Suối Đá, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số 885 Quyển sổ 01/TP/CC-SCT/HĐGD.

Chị nhận đất quản lý, sử dụng từ ngày 26-8-2010; thời điểm nay các bên có thỏa thuận chị cho chị D chuộc lại đất trong thời hạn 6 tháng, giá sẽ do các bên thỏa thuận, 6 tháng sau chị D không có ý kiến chuộc lại, kéo dài nên chị quên sau đó đến năm 2015 chị đi đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 21-10-2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01750 mang tên Nguyễn Thị D, Nguyễn Minh H đối với diện tích 742 m^2 đất, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Tháng 03 năm 2017 chị Trần Thị D có đến nhà chị xin chuộc lại đất chị cũng đồng ý cho chuộc lại nhưng nói để chị bàn lại với gia đình; các bên chưa thỏa thuận gì thì ngày 28-4-2017 chị phát hiện chị Trần Thị D tự ý xây dựng nhà trên đất của chị; chị báo với chính quyền địa phương yêu cầu ngừng xây dựng; sau đó, anh Trần Văn Tr có đến gặp chị xin chuộc lại đất, chị đồng ý cho chuộc với giá 50.000.000 đồng, nhưng anh Tr nói chuộc 45.000.000 đồng nên chị không đồng ý và phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất chị có đến xem đất nhưng không biết thửa đất này không có lối đi vì thấy có đường mòn đến khi xảy ra tranh chấp nghe chị Trần Thị D nói đất không có đường đi nếu không cho chuộc lại thì gia đình của chị D không cho lối đi ra.

Nay chị yêu cầu chị Trần Thị D tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại diện tích đất đất 742 m^2 (đo đạc thực tế 728 m^2) thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Chị Trần Thị D trình bày:

Phần đất diện tích 742 m^2, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của cha mẹ chị cho chị; chị được Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 28-12-2005.

Anh Trần Văn Tr là em ruột của chị, do cần tiền nên anh Tr có nhờ chị vay tiền giùm nên khoảng thời gian năm 2010 không nhớ chính xác ngày tháng thì chị và anh Tr có đến nhà của chị Nguyễn Thị D vay số tiền 10.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất của phần đất trên; chị Nguyễn Thị D có làm giấy tờ đưa chị ký và giữ lại không giao cho chị; ký xong chị ra về còn anh Tr nhận tiền của chị D. Chị không biết vay thời hạn bao lâu, lãi suất như thế nào vì anh Tr nói anh Tr có trách nhiệm trả nợ cho chị D để lấy giấy chứng nhận QSD đất về cho chị.

Đến ngày 19-3-2017 chị nói anh Tr đưa giấy chứng nhận QSD đất để chị tách đất cho cháu tên Trần Bình Tr nhưng anh Tr nói giấy chị D đang giữ chưa chuộc về. Chị có đến gặp chị D xin chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất, chị D hẹn 03 ngày nhưng sau đó không trả lời. Do cần xây nhà cho cháu kịp đám cưới nên chị đã tiến hành xây nhà trên phần đất 742 m^2. Chị xác định không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 742 m^2, không có nhận tiền gì của chị D. Chị là người có quyền sử dụng phần đất trên, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị D.

Anh Trần Văn Tr trình bày:

Anh thừa nhận có cùng chị của mình đến nhà của chị Nguyễn Thị D thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 742 m^2 để vay số tiền 10.000.000 đồng nhưng ngày tháng năm nào thì anh không nhớ, lãi suất 2%/tháng; giấy tờ vay và thế chấp giấy chứng nhận QSD đất do chị Trần Thị D ký, tiền anh nhận và sử dụng riêng. Sau đó, anh có đóng tiền lãi cho chị Nguyễn Thị D được một thời gian nhưng không nhớ bao lâu, sau đó do khó khăn anh không đóng lãi, cũng chưa trả tiền vay gốc 10.000.000 đồng. Khi xảy ra tranh chấp anh có đến gặp chị Nguyễn Thị D xin chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất; chị D cho chuộc với giá 50.000.000 đồng, anh nói giá 40.000.000 đồng; chị D nói cho chuộc giá 45.000.000 đồng nên anh không đồng ý. Anh xác định chị Trần Thị D không có chuyển nhượng đất phần đất 742 m^2 như chị Nguyễn Thị D trình bày nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Anh Nguyễn Minh H trình bày:

Anh là chồng của chị Nguyễn Thị D. Phần đất diện tích 742 m^2, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh do anh và chị Nguyễn Thị D thỏa thuận nhận chuyển nhượng của chị Trần Thị D năm 2009 với giá chuyển nhượng đất là 30.000.000 đồng; vợ chồng anh đã trả tiền và nhận đất quản lý nhưng không có nhu cầu sử dụng từ đó cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng có thỏa thuận cho chuộc lại trong thời hạn 6 tháng nhưng sau đó chị Trần Thị D không chuộc lại, nên vợ anh đi làm thủ tục đăng ký quyền sử

dụng đất trên thời gian nào thì anh không rõ. Anh thống nhất yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị D, không có yêu cầu gì thêm.

Anh Nguyễn Văn K trình bày:

Anh là chồng của chị Trần Thị D, việc anh Trần Văn Tr và chị Trần Thị D có vay tiền, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị D anh không biết. Anh xác định vợ anh không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 742 m^2, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cho chị Nguyễn Thị D. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết luận giám định số 37/KL-KTHS ngày 13 tháng 02 năm 2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tây Ninh xác định (bút lục số 112-113):

Chữ ký trên tài liệu ghi "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Suối Đá, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh ngày 26-8-2010 là do chị Trần Thị D ký ra.

Biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 28 tháng 3 năm 2018 (bút lục số 162-163) xác định:

Trên thửa đất 82 có 12 gốc chanh 2-3 năm tuổi, 01 cây điều, 04 cây tràm vàng đường kính 25 cm, 01 cây dừa 01 năm tuổi, 06 bụi chuối; các đương sự thống nhất do anh Tr trồng. Riêng 07 bụi tầm vong có từ trước.

Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện DMC thẩm tra, xác nhận ngày 30-10-2018 (sau đây gọi tắt là sơ đồ hiện trạng sử dụng đất) thể hiện:

Diện tích đất thực tế của thửa 82, tờ bản đồ số 65 là 728 m^2; các đương sự thống nhất, không có ý kiến gì và thống nhất chiều dài phía Bắc của thửa đất là 13,88 m.

Chứng thư thẩm định giá số 3880/18/CER.VVALUES ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt xác định:

1m^2 đất ONT trị giá 261.000 đồng x 400 m^2 = 104.400.000 đồng; 1 m^2 đất CLN trị giá 201.000 đồng x 328 m^2 = 65.928.000 đồng; tổng cộng giá trị đất là 170.328.000 đồng; các đương sự thống nhất, không có ý kiến.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ; tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị D tháo dở, di dời tài sản trên đất trả lại diện tích đất 742 m^2 (đo đạc thực tế 728 m^2) thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Diện tích 742 m^2 đất, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của ông Trần Văn Nh, bà Phan Thị Đ cho con gái là chị Trần Thị D năm 1994 và chị Trần Thị D được Ủy ban nhân Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 28-12-2005. Tình tiết, sự kiện này được các đương sự thống nhất nên không phải chứng minh theo qui định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Chị Nguyễn Thị D cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 742 m^2, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là phần đất tranh chấp) của chị được xác lập do được chị Trần Thị D chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 26-8-2010. Chị Trần Thị D cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị Nguyễn Thị D. Do đó, Hội đồng xét xử xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, như sau:

[3.1] Hợp đồng được giao kết ngày 26-8-2010 nhưng đến ngày 01-10-2015 chị Nguyễn Thị D mới thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất và ngày 21-10-2015 chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS01750 mang tên Nguyễn Thị D, Nguyễn Minh H. Thấy rằng, tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự 2005, khoản 4 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ về thi hành luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, có qui định việc chuyển quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, khoảng thời gian từ năm 2010 đến ngày 20-10-2015 thì phần đất tranh chấp vẫn đứng tên quyền sử dụng đất là chị Trần Thị D.

Trong khi, chị Nguyễn Thị D trình bày mình nhận đất sử dụng từ ngày 26-8-2010 nhưng nội dung trong hợp đồng ghi bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao đất ngày 26-11-2010; xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28-3-2018 xác định trên đất có 12 gốc chanh 2-3 năm tuổi, 01 cây điều, 04 cây tràm vàng đường kính 25 cm, 01 cây dừa 01 năm tuổi, 06 bụi chuối; các đương sự thống nhất do anh Tr trồng. Như vậy, lời trình bày của chị Nguyễn Thị D mâu thuẫn, chị không cung

cấp được tài liệu chứng cứ việc đã nhận đất, quản lý và sử dụng. Mặc khác, phần đất tranh chấp không có lối đi vì các bất động sản liền kề với thửa đất này một phần là đất của gia đình chị Trần Thị D và nằm ở mặt hậu các thửa đất của chủ sử dụng đất khác. Chị Nguyễn Thị D trình bày khi nhận chuyển nhượng đất năm 2010 chị không biết thửa đất không có lối đi ra đường Khedon- Suối Đá đến khi xảy ra tranh chấp thì mới biết; điều này là không đúng với lẽ thông thường đối với việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc bất động sản không có lối đi đồng nghĩa với việc nhận chuyển nhượng đất, nhận đất, sử dụng là không khả thi. Do đó, có cơ sở xác định không có việc giao nhận đất giữa các bên, phần đất này vẫn do gia đình của bị đơn quản lý, sử dụng. Việc này còn được thể hiện qua việc chị Nguyễn Thị D thừa nhận có thỏa thuận "cho chuộc đất"; tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị D trình bày khoảng thời gian từ 2010 đến 2015 là thời hạn chị Nguyễn Thị D cho chị Trần Thị D chuộc lại đất và các bên thừa nhận thời điểm năm 2017 đã nhiều lần trao đổi việc chuộc lại đất nhưng do không thống nhất giá nên phát sinh tranh chấp.

Từ nhận định trên có căn cứ xác định mục đích của giao dịch không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bởi lẽ thường người nhận chuyển nhượng đất luôn mong muốn hoàn thành xong thủ tục đứng tên để quản lý, khai thác và sử dụng đất.

[3.2] Căn cứ vào Thông báo nộp lệ phí trước bạ số 2701/TB-CCT ngày 13-10-2015 của Chi cục thuế Huyện DMC có trong hồ sơ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất cho chị Nguyễn Thị D do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai DMC cung cấp xác định đơn giá áp dụng để tính lệ phí trước bạ đối với đất thổ cư là 515.000 đồng/m^2 và CLN là 57.000 đồng/m^2 để tính ra giá trị đất làm cơ sở tính lệ phí trước bạ là: (515.000 đồng x 400 m^2) + (57.000 đồng x 342 m^2) = 225.494.000 đồng, không căn cứ vào giá 40.000.000 đồng trong hợp đồng. Đối chiếu với Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22-12-2104 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 đến năm 2019 thì phần đất tranh chấp có vị trí: Đất ONT được xác định thuộc xã loại 2, vị trí 3, khu vực 1; đất CLN được xác định xã loại 2, vị trí 1. Từ vị trí này này áp dụng Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 21-12-2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2010 thì phần đất trên có giá (430.000 đồng x 400 m^2) + (45.000 đồng x 342 m^2) = 187.390.000 đồng là cao hơn rất nhiều so với giá 40.000.000 đồng ghi trong hợp đồng.

Trong khi chị Nguyễn Thị D xác định giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là 40.000.000 đồng được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng là giá thực tế; nhưng anh Nguyễn Minh H là một bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng, tham gia tố tụng với bên nguyên đơn - lại trình bày giá trị chuyển nhượng đất là 30.000.000 đồng (bút lục số 37-38) lời trình bày giống với lời trình bày của chị Nguyễn Thị D tại biên bản hòa giải ngày 16-6-2017 của Ủy ban nhân dân xã Suối Đá, Huyện DMC (bút lục số 06); lời trình bày của các đương sự mâu thuẫn, không thống nhất; không có

cơ sở chấp nhận. Do đó có căn cứ xác định số tiền 40.000.000 đồng ghi trong hợp đồng không phải là giá trị thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất.

[3.3] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày chị Nguyễn Thị D có nhận tiền lãi của anh Tr 1-2 lần nhưng không biết bao nhiêu và dựa trên số tiền nào. Tại phần tranh luận người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bị đơn vay tiền thì có nghĩa vụ trả lãi; không trả được tiền lãi, tiền gốc thì ký hợp đồng chuyển nhượng đất trừ tiền nợ nên việc chuyển nhượng đất là hợp pháp; lý lẽ này là không đúng với quy định của pháp luật.

Như vậy, có cơ sở xác định các bên có giao dịch vay tài sản với nhau là thật như lời trình bày của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Minh H và chị Trần Thị D đối với phần đất tranh chấp là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản; nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005; cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26-8-2010 giữa các bên. Từ đó, thấy rằng căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Minh H đối với diện tích 742 m^2 đất (đo đạc thực tế 728 m^2), thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; là không hợp pháp.

[4] Đối với giao dịch vay tài sản bị che giấu có hiệu lực nên chị Trần Thị D phải có nghĩa vụ trả nợ cho chị Nguyễn Thị D.

Xét thấy anh Tr, chị Trần Thị D cho rằng có vay tiền của chị Nguyễn Thị D số tiền 10.000.000 đồng và có trả lãi nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh việc này; chị Nguyễn Thị D không thừa nhận. Trong khi, chị Trần Thị D là người đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-8-2010 có nội dung giao nhận với nhau số tiền là 40.000.000 đồng. Do đó, cần buộc chị Trần Thị D trả số tiền 40.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị D và chịu lãi suất theo quy định, cụ thể:

+ Số tiền 30.000.000 đồng được tính lãi từ ngày 26-8-2010 đến ngày 04-12-2018 là 99 tháng 08 ngày, lãi suất 0,75%/tháng, thành tiền là 22.335.000 đồng.

+ Số tiền 10.000.000 đồng được tính lãi từ ngày 26-11-2010 đến ngày 04-12-2018 là 96 tháng 08 ngày, lãi suất 0,75%/tháng, thành tiền là 7.220.000 đồng.

Như vậy chị Trần Thị D phải trả cho chị Nguyễn Thị D số tiền tổng cộng là 69.555.000 đồng.

[5] Các chi phí tố tụng khác:

Chị Trần Thị D phải chịu chi phí giám định là 2.040.000 đồng theo qui định tại Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị Nguyễn Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ và thẩm định giá là 4.955.000 đồng theo qui định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị D phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, cụ thể: 170.328.000 đồng x 5 % = 8.516.400 đồng.

+ Chị Trần Thị D phải chịu 3.477.750 đồng tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai, các Điều 166, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 129, 137, 471, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị D về "Tranh chấp quyền sử dụng đất ".

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26-8-2010 giữa chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Minh H và chị Trần Thị D đối với 742 m^2 đất, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; được Ủy ban nhân dân xã Suối Đá, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng nhận số 885 Quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26-8-2010.

Chị Trần Thị D được tiếp tục sử dụng diện tích 728 m^2 đất, thửa 82, tờ bản đồ số 65; tọa lạc tại ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ghi nhận chị Trần Thị D, anh Trần Văn Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản và cây trồng trên đất.

3. Tuyên bố hợp đồng vay tài sản giữa chị Nguyễn Thị D với chị Trần Thị D có hiệu lực pháp luật.

Chị Trần Thị D có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị D số tiền 69.555.000 (sáu mươi chín triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn) đồng; trong đó, tiền nợ gốc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng và tiền lãi là 29.555.000 (hai mươi chín triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn) đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chi phí tố tụng khác: Chị Trần Thị D phải chịu chi phí giám định là 2.040.000 đồng; chị Nguyễn Thị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và thẩm định giá là 4.955.000 đồng; ghi nhận các đương sự đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị Nguyễn Thị D phải chịu 8.516.400 (tám triệu năm trăm mười sáu ngàn bốn trăm) đồng, nhưng được khấu trừ 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0015841 ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Chị D còn phải nộp 7.516.400 (bảy triệu năm trăm mười sáu ngàn bốn trăm) đồng.

+ Chị Trần Thị D phải chịu 3.477.750 (ba triệu bốn trăm bảy mươi bảy ngàn bảy trăm năm mươi) đồng.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(ĐÃ KÝ)

TRẦN THANH TÒNG